



Generalforsamlingen 2016

www.mellem5gader.dk

Referat af generalforsamling i beboerforeningen Store Mølle Vej 5-9 m.fl.

Torsdag d. 31. marts 2016 kl. 19.30

Tilstede:

Beboerråd: Frede Levring (formand), Hans Otto Eriksen (kasserer), Karsten Klintø, Karin Tychsen og Troels Richter (referent).

Kritisk revisor: Peter Vedel.

Herudover 27 beboere.

Gæster:

DEAS: Varmemester Lars Aagaard

DIP: Rene Elling

Altan firma: Allan Wright (inviteret af DEAS til at fremlægge koncept for altaner)

Formand Frede Levring bød velkommen både til beboerne samt til gæsterne og takkede for deres fremmøde. Formanden undskyldte endvidere, at bestyrelsen ikke var fuldtallig, idet Peder Herschend og Peter Schøller desværre havde måtte melde afbud.

1 Valg af dirigent

Formanden foreslog Hans Otto Eriksen som dirigent, hvilket alle bakkede op om. Hans Otto Eriksen takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, idet den var indkaldt med mere end 8 dages varsel samt, at dagsordenen var fyldestgørende jf. vedtægterne. Generalforsamlingen var hermed beslutningsdygtig.

2 Formandens beretning

Det har været et travlt år. Vi må have været for aktive. Jeg har 15 under-punkter på programmet.

Bredbånd

Under denne generalforsamlings pkt 4 vil Troels Richter, uddybe hvad jeg nu beretter. Vi startede det nye beboerråds-år med en web-survey af interessen for bredbånd.

Der viste sig at være ca 75 % interesse for bredbånd, ved en svarprocent på 70-75. Dermed vides mere end halvdelen af lejemålene at være interesserede. TV var væsentligt, og vi tilstræber at skaffe en ny TV-løsning, så vi kan slippe af med det obligatoriske i den nuværende Yousee løsning, men hvor TV-apparater KAN fungere som de gør i dag.

Vi har fået lavet en plan for arbejdet, og den plan er blevet godkendt af DEAS, vor administrator. Vi er næsten færdige med en slags udbudsmateriale – samt kravene til løsningen. Vi tænker på datahastigheder pr lejemål på mindst 50 Mbit/s.

Vi håber på at finde en udbyder, som vil finansiere en ny cabling i ejendommen, og som vil lade cablingen blive vores efter 5 år, så vi ikke er bundet til en bestemt udbyder, som vi lige nu har været i de sidste 24 år.

Altaner

DEAS foretog en hurtig altan-survey med papir-spørgeskemaer, 46 for 84 imod, det kan tydes som 35 % interesse. Det er omtrent de samme tal som beboerrådet kom frem til ved en survey for ca 5 år siden.

Et flertal i beboerrådet har valgt at fremme altaner, fremfor at interessere sig for en tagterrasse som tidligst vil kunne vedtages et stykke ude i fremtiden.

Kommunen har haft præferencer m.h.t. hvilken side af ejendommen, altanerne må laves på. Det vil vi sikkert høre mere om under pkt. 3.

Skitser for den foreløbige altan-plan ligger på www.mellem5gader.dk

Penthouselejligheder

Snakken herom er opstået som følge af at DEAS er begyndt at tale om at udskifte taget i løbet af en overskuelig årrække. P.t. ved vi ikke hvad DIP beslutter. Der kan gå 2 år eller mere, før DIP bestemmer sig. Og DIP kan ske at vælge slet ikke at lave penthouselejligheder. Penthouselejligheder kan tænkes at medføre: Elevatorer hvor der nu er køkkentrappe, tagterrasse på 7. sal i stedet for nyt tag, at ABC hallen fjernes, gårdsanering incl skraldesug, og evt at kælderrummene omdannes til små pulterrum. Og der vil formentligt være byggerod i flere år.

Troels Richter uddybende, at DIP havde et ønske om at sikre, at ejendommen vedblev med at være attraktivt og at der var behov for at udskiftet taget inden for en kort årrække. I den sammenhæng undersøger DIP om det er økonomisk rentabelt at etablere taglejligheder og på denne måde også få finansieret udskiftningen af taget. Yderligere undersøger DIP om det er muligt at flytte badmintonhallen, idet det vil gøre logistikken omkring etablering af taglejligheder lettere (og hermed billigere) foruden, at det efterfølgende vil kunne give et bedre gårdmiljø for alle beboere. Troels gjorde opmærksom på, at der var tale om konkrete planer, som der blev arbejdet konkret med, men at DIP endnu ikke havde fået overblik over, om det var økonomisk realistisk. Adspurgt, bekræftede Rene Elling fra DIP fremlæggningen.

Sommerfesten blev holdt 2015-06-27. Det regnede, også på det sted, hvor Bo Jensen passede grillen. Grillen virkede dog. Festen blev holdt her i Fælleslokalet. Det var hyggeligt.

Lysafskærmning

For at nedbringe lysforureningen i gården, så beboerne bedre kan få mørke at sove i, har ejendommens driftsleder Martin Ekmann Toft sammen med elektrikerens nu etableret et forsøg med afskærmning af en lampe i gården:

En gårdlampe nær vicevært-kontoret, ved en kældernedgang, er blevet lysafskærmet ved at skærmen indvendigt er blevet malet, så den ikke kan lyse opad, men kun vandret og nedad. Under pkt 7 kommer vi til et dagsordenforslag til yderligere forbedring af mørket i gården.

Isolering af betondæk

De steder, hvor der var beton mellem stueetagen og kælderetagen, var den termiske isolering blevet udeladt ved isoleringsrunden året før. Nu er også betonen blevet isoleret – ved opsætning af nogle meget faste batts. Der kan stadig være vinduesnicher hvor der af pladsmæssige grunde ikke er isoleret. Sådanne kølige vinduesnicher må man nok leve med.

Tætning af lejligheder i loftet

Som tætning mod tobaksrøg har en beboer foreslået, at når tætning er påkrævet, da foretages denne i loftet i den underste lejlighed og ikke som nu ved fugning langs gulvet i den øverste lejlighed. Dette skal tages op på det kommende §66 møde med DEAS.

Information til nye lejere

Denne sag går ud på, at nye lejere – inden kontraktunderskrivelse - bør informeres om ejendommens iboende mangler vedr. lydisolering, tætning mm. Dette tjener til forventningsafstemning, så de nye lejere ikke får kedelige overraskelser efter indflytningen.

Cykelpumpe i gården

Generalforsamlingen i fjor bad om at få genetableret cykelpumpning med trykluft i gården. Det har vor vicevært Lars Aagaard bedt om at vi undgår, mest fordi børn kan lege med det og komme til skade. Lars henviser os til de 4 cykelsmede på Amagerbrogade, der ligger mindre end 100 m fra ejendommen, og som alle har trykluftpistol liggende ude – i åbningstiden.

Natlig støj fra ABC hallen

Det har undret beboere og beboerrådet, at ABC hallens cafeteria afholder fester for personer og grupper, der ikke er tilknyttet ABC. Emnet var oppe på generalforsamlingen i fjor. I efteråret søgte ABC hallen efter en ny restauratør, som man i opslaget nærmest lovede mulighed for indtjening på kunder udefra. Vi søgte at få DEAS til at anholde dette på baggrund af vore erfaringer med natlig støj fra ABC cafeteria. Det er endt med at DEAS for nyligt skrev til ABC, at vor husorden, som også er ABC's, skal overholdes. DEAS afstod fra at checke om ABC's cafeteria har alkoholbevilling, og har henvist os beboere til herom at anmelde ABC til politiet. Det ville i hvert fald være en optrapning. En anden mulighed kunne være at et par stykker fra beboerrådet tager en snak med formand og restauratør i ABC.

Birketræet udfør Ved Skansen 3 har i de sidste 4 år jævnligt været behandlet på generalforsamlinger og beboerrådsmøder, idet en beboer ønsker træet fjernet med den begrundelse at det skygger for den varmende sol, og at det afgiver pollen.

Tyveri af tøj i vaskekælderen

Der forsvandt tøj i vaskekælderen, og somme tider, efter en tid, dukkede noget af det op blandt anden beboers tøj på tørresnoeren. Også mærkevaretøj forsvandt. Vi er fortsat opmærksomme på, om tyverierne skulle fortsætte, og der er opsat skilte i vaskekælderen.

Adspurgt, var der ingen af de tilstedeværende, der havde kendskab til tyverier efter, at skiltene var blevet sat op.

Uønskede reklamer

Beboerrådet henstiller at alle beboere selv fjerner og bortskaffer egne reklamer og lokalaviser – eller afmelder det hos post.dk. Baggrunden for opfordringen er, at beboere i en opgang har puttet deres reklamer i hinanden postkasser.

Belægningsgrad af vaskeri

En beboer mente at belægningsgraden på vaskeriets maskiner var høj og at det var vanskeligt at komme til at vaske. Miele lod forstå at man har vaskerier med højere belægning end vor. Ingen øvrige beboere har klaget over dette.

LLO

Som beboerforening er vi kollektivt medlem af LLO. Og som det fremgår af sidste års referat, betaler medlemsskabet sig mængdefold (vi fik ganske mange millioner kr tilbage i ejendomsskat og fik ejendomsskatten sænket varigt). Når en beboer ønsker LLO støtte, skal kontakten mellem beboeren og LLO forløbe via beboerrepræsentationen.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, som blev godkendt enstemmigt.

3 Orientering om altaner

Jurist René Elling fra DIPs juridiske bygherrerådgiver, Isaksen & Nomanni, orienterede om de lejeretslige forhold vedrørende etablering af altaner på leje ejendommen.

Som baggrund fortalte Rene, at DIP for et antal år siden havde besluttet at beholde hovedparten af deres ejendomsportefølje inklusiv vores ejendom. Rene fortsatte, at DIP gennem et mere aktivt ejerskab ønskede et højere afkastet på ejendommene for at kunne sikre afkastet på vores pensioner foruden at ejendommen skulle forblive attraktiv.

Herudover ønskede DIP at de havde glade lejere. Etableringen af altaner skal ses i denne sammenhæng.

Rene berettede, at DIP lige havde indsendt ansøgning om myndighedsgodkendelse og at beboerrepræsentationen herefter ville blive inddraget ifm. etableringen jf. de lejeretslige regler.

Yderligere nævnte Rene, at DIP pt. undersøger mulighederne for etablering af taglejligheder og henviste til Troels Richters uddybninger af formandens beretning. Adspurgt, bekræftede Rene, at taglejligheder ville medføre etablering af elevatorer enten som erstatning for bagtrapperne eller som tilbygning på bagtrapperne.

Rene bekræftede, at DIP havde vedtaget, at der skulle arbejdes efter at samtlige lejemål fik altaner (principbeslutning) og redegjorde for beboernes indsigelsesret. Hans konklusion var, at indsigelsesretten efter al sandsynlighed ikke ville kunne anvendes, da de forventede huslejestigninger ville ligge inden for lejelovens rammer, og beboerrepræsentationen ville blive hørt jf. lejeloven.

Som repræsentant for beboerrepræsentationens altanudvalg forklarede Karsten Klintø, at beboerrepræsentationen generelt er positivt stemt over for altanprojektet, men man har enkelte indsigelser, ligesom beboerrepræsentanterne har arbejdet for, at altanmontering skulle være frivillig for de enkelte beboere. Udvalget, som består af Karsten samt Peter Schøller, har deltaget på møder mellem Københavns Kommune, DEAS og DIP, og her har kommunen givet medhold til Kasten og Peters indsigelse på nær, at kommunen ønsker at altanerne skal være i fulde "ranker", dvs. over hinanden.

Karsten fortsatte, at beboerrepræsentationen som udgangspunkt er imod taglejlighederne, da det umiddelbart vil være til gene for de nuværende beboere både under etableringen men også efter. Beboerrepræsentationen ser dog taglejligheder som en mulighed for at få et forbedret gårdmiljø samt tagterrasser.

Herefter præsenterede Allan Wright fra arkitektfirmaet Hune & Elkjær nuværende skitseprojektet for altanerne (*præsentationen findes på <http://www.mellem5gader.dk/refrat.htm>*). Siden sidste år er der kommet nye regler på området, og der har været afholdt to dialogmøder med kommunen. Nyt er, at kommunen har accepteret at altanerne kommer til at ligge ud mod gaden i nogle af de tilfælde, hvor solsiden er mod gaden. Hvorvidt der vil blive etableret "ranker" af altanerne for alle lejemål, er ikke fastlagt, da det kan være praktisk uhensigtsmæssigt i nogle af lejemålene. Ansøgning om byggetilladelse er sendt ind til kommunen, og der forventes svar indenfor 4 til 6 uger.

Adspurgt om kommunens krav om "ranker" af altaner, svarede Allan at der tidligere ikke havde været meget regulering af altaner, men at der var kommet det. Herudover, var der også forskel mellem ejendomme, hvilket også var medvirkende til kommunens krav.

Dirigenten takkede de to eksterne oplægsholdere.

(Ref: Rene Elling omtalte konsekvent ejendommens ejer som JØP, hvilket i referatet er skrevet som DIP. Misforståelsen skyldes uden tvivl, at DIP og JØP har administrationsfællesskab og at Rene ikke var klar over hvem, der ejede den konkrete ejendom).

4 Orientering om bredbånd

Troels Richter berettede på vegne af bredbåndsudvalget.

Først minde har om, at det mandat, som bredbåndsudvalget havde fået på sidste generalforsamling var at klarlægge beboerboernes ønsker, og så videregive disse til DEAS, som havde givet tilsagn om at håndtere valg af leverandør samt implementering.

På denne baggrund havde bredbåndsudvalget gennemført en websurvey blandt beboerne med en besvarelsesprocent på 73%. Der var her en markant opbakning til en fælles løsning; både til en obligatorisk (67 %) og en frivillig (72 %). Løsningen skal også indeholde TV signal.

En kort sammenfatning af resultat af undersøgelsen og opstilling af vores ønsker blev sendt til DEAS. Desværre viste det sig efter en lang ventetid, at der var sket en misforståelse, og DEAS efter aftale med DIP ikke ville stå for udvælgelsen af leverandør og kommunikationen med disse.

I januar blev den nye arbejdsfordeling mellem bredbåndsudvalget, DEAS og DIP aftalt på et møde, og lige siden har bredbåndsudvalget arbejdet på kravsspecifikationer til den løsning vi ønsker samt udvælgelseskriterier. Bredbåndsudvalget forventer at stille kravene som funktionelle krav i modsætning til tekniske krav.

Generalforsamlingen gav bredbåndsudvalget mandat til at fortsætte deres arbejde.

Yderligere bad bredbåndsudvalget om assistance til deres arbejde og opfordrede beboere til at melde sig.

Adspurgte Troels bedste bud, at en bredbåndsløsning kunne blive etableret i løbet af efteråret.

5 Det kommende år

Frede Levring henviste til det kommende § 66 møde, hvor ejendommens administrator, DEAS, iht. lejeloven vil gennemgå det kommende års arbejder med beboerrepræsentationen. Herudover henviste Frede også til sin beretning.

Hans Otto Eriksen tilføjede, at vi også håbede på, at holde en sommerfest i gården. Det var naturligvis afhængigt af, at der var nogle der ville arrangere den og Hans Otto opfordrede folk til at melde sig.

6 Regnskab og kontingent

Kassereren Hans Otto Eriksen omdelte regnskabet for beboerrepræsentationen og gennemgik det. Vores kontingent til LLO er den klart største post i regnskabet. Herudover er brugt midler til blomster til gården, sommerfest samt beboerrepræsentationens julefrokost. Resultatet for det forgangne år var et mindre underskud.

Kassereren foreslog derfor kontingentet sat op med en krone per lejemål per måned. Generalforsamlingen tiltrådte enstemmigt dette forslag.

7 Indkomne forslag

Birketræet udenfor Ved Skansen 3, Nini Clausen

Nini Clausen henviste til generalforsamlingen fra sidste år, og refererede, at der her ifølge hendes opfattelse kun havde været tre tilstedeværende, der ønskede træet bevaret, og at hun personligt havde været i dialog med disse, og at de havde ændret mening. På denne baggrund stillede Nini nu forslag om, at birketræet skulle fældes med henvisning til, at det skyggede for hendes lejemål samt, at hun havde birkepollenallergi samt, at en anden lejer havde fået KOL.

Det var beboerrepræsentationens opfattelse, at der til sidste års generalforsamling havde været et stort flertal for, at birketræet skulle bevares, og kunne på denne baggrund ikke genkende Ninis beskrivelse af forløbet ved sidste års generalforsamling.

Karsten Klintø uddybede, at på trods af den generelle opbakning til at bevare træet, havde beboerrepræsentationen foranlediget, at der blev fjernet en større gren af træet for at imødekomme Ninis ønske, og havde dermed forventet, at problemstillingen omkring birketræet var løst.

Adspurgte, vurderede Karsten Klintø, som har en stor faglig viden inden for området, at træet var sundt og således ikke i fare for at vælte ved førstkommande storm.

Ved afstemning om træet skulle fældes, var der 2 stemmer for, og 11 i mod. Generalforsamlingens beslutning er således, at træet skal bevares. Dirigenten bad Nini bekræfte, at der var et stort flertal for at bevare træet.

Ifm. reference til generalforsamlingen 2015: Uddrag af punktet "Debat" fra referat.

Nini Clausen udtrykte sin utilfredshed med "forkølet" birketræ, der stod i haven foran hendes lejlighed. Træet taget lys fra hendes stue og er årsag til højere varmeregning foruden, at er til gene for pollenallergikere. Nini udtrykte sin skuffelse over, at beboerrepræsentationen ikke havde bakket op om hendes ønske om at få det fældet. Beboerrepræsentationen mente, at den havde behandlet henvendelsen fra DEAS om Ninis ønske seriøst; i beboerrepræsentationen var der et ønske om at bevare træer mv. i bymiljøet, hvilket er på linje med kommunens politik. Yderligere stod træet der, da Nini flyttede ind. Varmemesteren kommenterede, at træet var blevet beskåret på baggrund af Ninis henvendelse. Blandt de fremmødte var der generel opbakning til, at birketræet ikke skulle fældes, og at de grønne miljøer skulle bevares. Peter Schøller gjorde opmærksom på, at der i alle tilfælde ikke kunne træffes beslutning, idet ønsket ikke var indsendt rettidigt.

Beskæring af træet i gården, Nini Clausen

Nini Clausen bad om at træerne i gården skulle beskæres. Vicevært Lars Aagaard forklarede, at træerne blev beskåret hvert 3. år, og at det var planlagt, at det ville ske til næste år. Karsten Klintø fortsatte, at dette var efter aftale med beboerrepræsentationen, og at det rent fagligt var bedst at beskære træer hvert 3 til 5 år.

Krukker i gården, Nini Clausen

Nini har holdt og plejet en samling krukker i det nord-østlige hjørne af gården og spurgte om der kunne blive midler til en plantekasse. Kassereren vurderede, at der var midler til det, og foreslog derfor at midlerne blev bevilliget. Generalforsamlingen bakkede enstemmigt op om, at der blev bevilliget midler til plantekasser.

Lys i gården, Anders Hammer

Anders henviste til sit forslag fra sidste år om, at etablere bevægelsessensorer i gården ifm. belysningen i gården for at mindre indskinnethed i lejemålene.

Beboerrepræsentationen svarede, at DEAS havde tilbudt at etablere bevægelsessensorer på belysningen i gården, og havde oplyst, at dette ville medføre en huslejestigning. Vicevært fortsatte, at en lampe i gården var forsøgt blændet, og at dette ville blive etableret på alle lamper, hvis der var ønske om det. Frede Levring ville bringe problemstillingen op på §66 mødet.

Ved afstemning var 6 personer for afskærmning, mens 0 var imod.

Yderligere, var 2 personer for en bevægelsessensorløsning, mens over 10 var imod.

Beboerrepræsentationen arbejder videre med problemstillingen.

Altaner

Med henvisning til at beboerrepræsentationen havde forudsat, at etablering af altaner skulle være frivillig, spurgte dirigenten til opbakningen til DEAS altanprojekt, der sigter mod at etablere altaner ved samtlige lejemål.

Der var 8 lejemål, der bakkede op om projektet mens 6 var imod. Dirigenten konstaterede således, at der var opbakning bag DEAS altanprojekt.

8 Valg af beboerrepræsentation

Alle medlemmer af beboerrepræsentationen modtog genvalg, og blev genvalgt af generalforsamlingen.

Som kommentar kritiserede Nini Clausen, at beboerrepræsentationen ikke aktivt havde søgt at opfordre beboere at stille op til beboerrepræsentationen, og var af den opfattelse, at der var behov for udskiftning i beboerrepræsentationen.

Frede Levring opfordrede beboerne til at involvere sig i beboerrepræsentationens opgaver og fortsatte, at beboerrepræsentationen ikke på forhånd have haft kendskab til, at nogle ønskede at stille op. Frede fortalte yderligere, at Troels Richter formelt ville overtage sekretærrollen fra Peder Herschend. Dirigenten henledte opmærksomheden på at beboerrepræsentationen konstituerede sig selv, og at den er oprettet i henhold til lejelovens § 64, stk. 10, hvilket også bestemmer dens størrelse.

Dirigenten konstaterede, at på trods af kritikken omkring formalia, så måtte bestyrelsen betragtes om genvalgt.

Herefter blev Peter Vedel blev genvalgt som kritisk revisor uden modkandidat.

Beboerrådet består således af:

- Frede Levring, Store Mølle Vej 5 3.th, tlf. 26 82 35 46
- Hans Otto Eriksen, Markmandsgade 10 5.th, tlf. 28 36 50 76
- Troels Richter, Ved Skansen 3 4.tv, tlf. 30 28 20 19
- Karin Tychsen, Store Mølle Vej 7 st tv, suppleant, tlf. 23 98 90 09
- Karsten Klintø, Ved Kløvermarken 12 2.tv, suppleant, tlf. 22 15 35 00
- Peder Herschend, Flinterenden 6 2.tv, suppleant, tlf. 30 64 24 63
- Peter Schøller Rasmussen, Store Mølle Vej 9 st th, suppleant, tlf. 28 98 40 21
- Peter Vedel, Flinterenden 6 3.th, kritisk revisor

9 Eventuelt

Manglende renholdelse af rendesten

Agnes Lazzarotto henviste til at kommunens rendesten på Markmandsgade ofte var fyldt med affald og fortalte, at hun ofte havde meldt dette til kommunen, men at det ikke havde en permanent effekt. Viceværten forklarede, at han var bekendt med problemet og at der ifølge hans iagttagelser blev fejet hver 3. måned. Begyndte han at feje kommunens rendesten, ville kommunen formentlig helt undlade at feje rendestenen.

Ventilation i tørrerum

David Verelst spurgte til om ventilationen i den inderste tørrekælder ikke kunne forbedres. Lars var ikke bekendt med, at der skulle være problemer med denne og lovede at undersøge, om den kunne forbedres.